



RESOLUCIÓN N° 071-2017/SBN-DGPE-SDDI

San Isidro, 30 enero de 2017

VISTO:

El Expediente N° 843-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO**, representada por su alcaldesa (e) Nandy Janeth Córdova Morales, mediante la cual peticiona la **TRANSFERENCIA PREDIAL A FAVOR DE GOBIERNOS REGIONALES Y/O LOCALES** respecto del predio de 1 646,76 m², ubicado en la Manzana L3, Lote 1, Zona II, Pueblo Joven “El Progreso”, distrito de Carabaylo, provincia y departamento de Lima, inscrito a favor del Estado en la Partida N° P01185983 de la Zona Registral N° IX del Registro de Predios de Lima, con CUS N° 33772, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151, publicada el 14 de diciembre de 2007 (en adelante “la Ley”), Decreto Supremo N° 004-2007-VIVIENDA, publicado el 20 de febrero de 2007, que adscribe a la SBN al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, publicado el 15 de marzo de 2008, y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicado el 22 de diciembre de 2010 (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.

3. Que, mediante Oficio N° 255-2016-A-MDC presentado el 7 de noviembre de 2016 (S.I. N° 30698-2016), la Municipalidad Distrital de Carabaylo, representada por su alcaldesa (e) Nandy Janeth Cordova Morales (en adelante “la Municipalidad”), solicita la transferencia de “el predio”, para la creación – según dice – del Instituto Superior de Carabaylo (fojas 1). Para tal efecto, adjunta los siguientes documentos: **a)** memoria descriptiva emitida en noviembre de 2016 (fojas 2 y 3); **b)** copia literal de la partida registral N° P01185983 (fojas 4 al 6); **c)** plano perimétrico – ubicación emitido en noviembre de 2016 (fojas 7 y 10); **d)** plano de ubicación – localización emitido en



noviembre de 2016 (fojas 8 y 9); y, e) copia simple de la Carta N° 611-2016-A/MDC del 8 de noviembre de 2016 emitida por la Municipalidad Distrital de Carabayllo (fojas 12).

4. Que, la transferencia de bienes de dominio público, se encuentra regulada por la Tercera Disposición Complementaria Transitoria de “el Reglamento”, mediante la cual se establece que: *“Los predios que estén siendo destinados al uso público o que constituyan parte de una infraestructura para la prestación de un servicio público, podrán ser transferidos a título gratuito por la entidad titular o, cuando el bien es de titularidad del Estado, por la SBN, en favor de la entidad responsable de la administración del bien o de la prestación del servicio”.*

5. Que, en relación al presente procedimiento y a la normativa glosada en el considerando que antecede, el numeral 6.1 del artículo VI° de la Directiva N° 005-2013/SBN, modificada con Resolución N° 086-2016/SBN, publicada en el Diario Oficial “El Peruano” el 17 de noviembre de 2016, establece que la SBN o la entidad titular del bien: *“cuando el bien es de titularidad del Estado, pueden aprobar la transferencia a título gratuito u oneroso de predios que originalmente fueron del dominio privado estatal y actualmente están siendo destinados a uso público o sirven de soporte para la prestación de un servicio público, a favor de la entidad responsable de la administración del bien o de la prestación del servicio público, para cuyo efecto la entidad solicitante debe efectuar el sustento respectivo.”*



6. Que, asimismo el numeral 7.3) de “la Directiva N° 005-2013/SBN”, establece que la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario, en el caso de la SBN, verificará la documentación presentada, y de ser necesario, requerirá al administrado para que dentro del término de diez (10) días hábiles, computados a partir del día siguiente de su notificación, proceda a aclarar, precisar o reformular su pedido o a presentar los documentos complementarios a los adjuntados, suspendiéndose el procedimiento hasta la subsanación respectiva.



7. Que, por su parte el numeral 1) del artículo 32° de “el Reglamento”, prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos que se encuentran bajo su administración, siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad.

8. Que, el numeral 1) del artículo 3° de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece como uno de los requisitos de validez de los actos administrativos la competencia, entendida como aquella facultad atribuida a la administración que la habilita para realizar un actuación administrativa.



9. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa en primer orden, la titularidad del predio materia de transferencia, que sea de propiedad del Estado representado por esta Superintendencia; en segundo orden, la libre disponibilidad de éste, en tercer orden, que quien lo solicite sea una entidad conformante del Sistema Nacional de Bienes Estales, facultada para realizar el proyecto para el cual pretenda la transferencia, y en cuarto orden, los requisitos formales de conformidad con nuestro “Reglamento”, TUPA, la “Directiva” y otras normas que conforman nuestro Ordenamiento Jurídico.

10. Que, como parte de la calificación se procedió a evaluar la documentación presentada por “la Municipalidad” a través del Informe de Brigada N° 1790-2016/SBN-DGPE-SDDI del 2 de diciembre de 2016 (fojas 13 y 14), según el cual, se determinó respecto de “el predio” lo siguiente:

(...)

4.1 De la evaluación técnica se desprende que “el predio” se encuentra inscrito a favor del **Estado representado por la Superintendencia Nacional de**



RESOLUCIÓN N° 071-2017/SBN-DGPE-SDDI

Bienes Estatales, en la partida registral N° P01185983 del Registro Predial Urbano de la Oficina Registral de Lima, Zona Registral N° IX – Sede Lima, signado con CUS N° 33772, el cual constituye un área de **equipamiento urbano destinado a Servicios Públicos Complementarios – Servicios Comunes** (Uso: Serv. Comunes).



- 4.2 Conforme con el Plano de Zonificación del Distrito de Carabaylo, aprobado mediante ordenanza N° 1105 – MML del 13-12-07, publicada las 05-01-08 y respectivas actualizaciones, del Reajuste Integral de la Zonificación, conforme Ordenanza N° 620-MML, se observa que cuenta con la zonificación OU - OTROS USOS, que según Ordenanza 620-MML, "son las áreas urbanas destinadas fundamentalmente a la ubicación y funcionamiento de instalaciones para usos especiales no clasificados anteriormente (...). Los Campos y los Centros de Educación Universitaria se calificarán como (OU-EO), los Colegios Secundarios y de Primaria como (OU-EB) y los Centros Hospitalarios como (OU-H). El resto de establecimientos educativos y de salud pueden instalarse en las otras Zonas Urbanas, de conformidad con el Reglamento y el Índice Provincial para la Ubicación de Actividades Urbanas".



- 4.3 Según lo observado en la inspección técnica realizada por la Subdirección de Supervisión el 13/01/2016, información que obra en la Ficha Técnica N° 0024-2016/SBN-DGPE-SDS, "el predio" se encuentra ocupado por terceros, cercado completamente con ladrillo, cuenta con dos puertas de acceso principal y dos puertas de acceso secundario, cuenta con servicios básicos, en su interior se encuentra una construcción con cuatro aulas, un jardín con juegos para niños, dos módulos pegados de material noble con techos de calamina, una construcción de un piso con techo de calaminón, utilizado aparentemente como vivienda, asimismo que el patio central viene funcionando como estacionamiento de vehículos varios (autos, mototaxis, camionetas, etc.).



(...)"

11. Que, en virtud del Informe de Brigada descrito en el considerando que antecede y de la revisión de la partida registral se concluye respecto de "el predio" lo siguiente: **i)** fue objeto de formalización de la propiedad informal por parte de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), siendo que dicho Ente de Formalización concluyó con la emisión del título de afectación en uso otorgado a favor del Pueblo Joven El Progreso Zona II el 31 de agosto de 2000 para que lo destine al desarrollo específico de sus funciones: Guardería Comunal (fojas 16), de conformidad con el artículo 43° del Decreto Legislativo N° 803, concordado con el artículo 59° del Decreto Supremo N° 013-99-MTC¹; y, **ii)** mediante Resolución N° 572-2015/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de julio de 2015, la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal dispuso la extinción de la afectación de uso antes indicada y la inscripción de dominio a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, de

¹ El artículo 43° del Decreto Legislativo N° 803 Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, se establece que "las áreas destinadas a vías, parques, servicios públicos y equipamiento urbano que forman parte de terrenos estatales, terrenos expropiados, terrenos sobre los cuales COFOPRI ha declarado la prescripción adquisitiva o la regularización del tracto sucesivo y terrenos ocupados por Centros Urbanos Informales, que sean formalizados, serán de titularidad de COFOPRI con el fin que ésta las afecte en uso o las transfiera en propiedad en favor de las municipalidades, los ministerios y otras entidades que correspondan". En ese mismo sentido, el artículo 59° del Decreto Supremo N° 013-99-MTC que aprueba el Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI, establece que COFOPRI podrá afectar en uso lotes de equipamiento urbano u otros en favor de entidades públicas o privadas sin fines de lucro, para el cumplimiento o desarrollo específico de sus funciones, por un plazo determinado o indefinido, según las circunstancias.

conformidad con la Octava Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA².

12. Que, si bien es cierto se ha producido la extinción de la afectación en uso otorgada a favor del Pueblo Joven “El Progreso” Zona II por parte de COFOPRI, “el predio” aún constituye un bien de dominio público de origen por tratarse de un lote de equipamiento urbano de carácter inalienable e imprescriptible, el cual no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia, razón por la cual la solicitud transferencia presentada por “la Municipalidad” deviene en improcedente de conformidad con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú³ concordado con el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de “el Reglamento”⁴ y la normativa glosada en el cuarto y quinto considerando de la presente resolución.

13. Que, sin perjuicio de lo señalado precedentemente, queda expedito el derecho de “la Municipalidad” para solicitar la reasignación del uso público de “el predio” a su favor, en aplicación del artículo 41° de “el Reglamento”, el cual señala que “Atendiendo a razones debidamente justificadas, la administración de los bienes de dominio público podrá ser asignada o reasignada a otra entidad responsable del uso público del bien o de la prestación del servicio público, mediante resolución de la SBN (...)”. Procedimiento que será evaluado por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal de esta Superintendencia.

14. Que, corresponde a esta Subdirección de Desarrollo Inmobiliario una vez consentida la presente Resolución, poner en conocimiento el estado de “el predio” a la Subdirección de supervisión, para que proceda conforme sus atribuciones, remitiendo para ello copia autenticada de la presente Resolución, de conformidad con el artículo 46° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia.

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA; Ley N° 27444 y el Informe Técnico legal N° 0084-2017/SBN-DGPE-SDDI del 27 de enero de 2017.

SE RESUELVE:

Artículo 1°. Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CARABAYLLO**, representada por su alcaldesa (e) Nandy Janeth Cordova Morales por los fundamentos expuestos en la presente resolución.

Artículo 2°.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del presente procedimiento administrativo luego de consentida la presente Resolución.

Artículo 3°.- Derivar una vez consentida la presente resolución a la Subdirección de Supervisión para que proceda conforme a sus atribuciones.

Regístrese, y comuníquese.

P.O.I.: 5.2.2.8



ABOG. Carlos Reategui Sanchez
Subdirección de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

² Octava.- Afectaciones en uso a favor de la SBN

Mediante Resolución de la Superintendencia de Bienes Nacionales se podrá disponer la inscripción de dominio, a favor del Estado, representado por la SBN, en las partidas registrales de los lotes que COFOPRI hubiere afectado en uso, conforme al Capítulo VIII del Decreto Supremo N° 013-99-MTC. El registrador, por solo merito de dichas resoluciones extenderá el asiento respectivo.

³ Artículo 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

⁴ a) **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.